

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔNG ANH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **40/2022/DS - ST**

Ngày: 10/3/2022

*V/v: Tranh chấp về hợp đồng dân
sự, giao dịch dân sự và Tranh chấp
liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn
bản công chứng vô hiệu.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔNG ANH - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phi Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Đệ.

Bà Ngô Thị Yêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thu Hoài - Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 307/2020/TLST - DS ngày 02 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự và Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 307/2021/QĐXX - ST ngày 27 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Văn H – sinh năm 1951.

Trú tại: Thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội

Bị đơn: Bà Doãn Phương M - sinh năm 1984.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 17 phường Y, quận C, Thành phố Hà Nội

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

1, Bà Nguyễn Thị C - sinh năm 1956 (vợ ông H)

Trú tại: Thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

2, Bà Ngô Thị Nha T - sinh năm 1980 (con gái ông H, bà C)

3, Ông Phạm Văn K - sinh năm 1981 (chồng chị T)

4, Cháu Phạm Hương G - sinh năm 2007 (con chị T, anh K)

5, Cháu Phạm Quang V - sinh năm 2016 (con chị T, anh K)

Chị T, anh K là đại diện theo pháp luật của cháu G, cháu V.

6, Chị Ngô Thị Tuyết D - sinh năm 1984 (con gái ông H bà C)

7, Cháu Nguyễn Yến N - sinh năm 2008 (con chị D)

8, Cháu Nguyễn Tấn T - sinh năm 2015 (con chị D)

Chị D là đại diện theo pháp luật của cháu N, cháu T.

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

9, Văn phòng Công chứng Trung Tâm;

Trụ sở: Số nhà 27 tổ 4 thị trấn Đ, huyện Đ, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn C - Trưởng Văn phòng.

Có mặt: Ông H.

Vắng mặt: Bị đơn và tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] *Nguyên đơn trình bày:*

Năm 2015 gia đình tôi có nhu cầu vay tiền để vợ tôi là bà Nguyễn Thị C đi bệnh viện mổ cấp cứu thoát vị đĩa đệm, bà Doãn Phương M đã cho vợ chồng tôi vay số tiền 350.000.000 đồng, với điều kiện là vợ chồng tôi phải làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m², có địa chỉ tại thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, là thửa đất mà cả gia đình tôi đang sinh sống cho bà M. Sau khi thống nhất, hai bên đã tiến hành lập cam kết bằng “Biên bản thỏa thuận về việc mượn tài sản” ngày 10/6/2015, có người làm chứng là ông Nguyễn Văn D (**chồng cũ của bà M**), cả hai bên đều nhất trí với nội dung biên bản và cùng ký tên. Biên bản thỏa thuận này đã ghi rõ mục đích của việc sang tên sổ đỏ là để bà M vay tiền Ngân hàng, và cho vợ chồng tôi vay số tiền là 350.000.000 đồng. Bà M đã chuyển tiền cho vợ chồng tôi làm 3 lần. Lần đầu nhận 100.000.000 đồng, lần thứ hai 200.000.000 đồng, lần thứ ba 50.000.000 đồng.

Cũng theo biên bản thỏa thuận thì ngoài mục đích nêu trên, thì bà M không được phép sử dụng tài sản là nhà đất nêu trên vào bất cứ việc nào khác, thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 05 năm, sau đó lại phải hoàn trả lại tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi.

Để thực hiện cam kết nêu trên, ngày 15/6/2015 thì vợ chồng tôi và bà M cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m², có địa chỉ tại thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, tại Văn phòng Công chứng Trung tâm.

Tôi xác định quan hệ giữa vợ chồng tôi và bà M là quan hệ vay nợ chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình thực hiện việc trả nợ, vợ chồng tôi đã liên hệ nhiều lần với bà M để trả nợ nhưng không liên hệ được. Khoảng tháng 2 hoặc tháng 3/2016 thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh có liên hệ với vợ chồng tôi và thông báo cho chúng tôi biết về việc bà M vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng và món nợ đứng tên bà M đã chuyển nợ xấu, đồng thời trường hợp bà M không thực

hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh sẽ xử lý tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất thửa số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Năm 2017 vợ chồng tôi đã có ý kiến và có đơn gửi Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị được thanh toán toàn bộ khoản vay đứng tên bà M, nhưng Ngân hàng không đồng ý mà yêu cầu phải có ủy quyền thanh toán của bà M cho vợ chồng tôi, tuy nhiên từ đó đến nay vợ chồng tôi không tìm gặp được bà M để làm việc.

Năm 2020 hai bên đã làm việc lại thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã đồng ý để vợ chồng tôi thanh toán số nợ gốc còn lại là 1.140.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng tôi phải thanh toán thêm cho Ngân hàng số nợ lãi của hai năm 2019 và 2020 là 200.000.000 đồng. Khoảng tháng 11/2020 vợ chồng tôi thanh toán cho Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng.

Để bảo vệ tài sản là nhà đất nêu trên, ngày 03/9/2020 tôi đã nộp đơn đề nghị ngăn chặn giao dịch chuyển nhượng, cầm cố tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Đông Anh.

Ngày 30/6/2021 Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã có xác nhận: Bà Doãn Phương M hiện đã tắt toán toàn bộ khoản vay và tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B956357, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01951 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 15/10/1993 đã sang tên cho bà Doãn Phương M tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Đông Anh ngày 25/6/2015 không còn đảm bảo cho khoản vay nào khác tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện đông Anh cung cấp thì ngày 19/11/2020, ông Đỗ Hoàng Đ là người được bà M Ủy quyền đã nộp đơn yêu cầu xóa đăng ký, ngày 23/11/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh Đông Anh đã là thủ tục và chứng nhận đã xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa ông H đề nghị Tòa án Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1349/2015/HĐCN ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M là hợp đồng vô hiệu và đề nghị bà M trả lại sổ đỏ cho gia đình ông. Gia đình ông sẽ thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho bà M theo Biên bản thỏa thuận ngày 10/6/2015 giữa vợ chồng ông và bà M. Đề nghị Tòa án giải quyết đề gia đình ông làm hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Quan điểm của bị đơn:

Bị đơn là bà Doãn Phương M không có mặt tại nơi đã đăng ký thường trú và cũng không sinh sống tại đây, Tòa án đã xác minh, nhưng cũng không biết hiện nay bà Doãn Phương M hiện đang sinh sống ở đâu, nên không thể tiến hành lấy lời khai cũng như làm các thủ tục tố tụng dân sự khác đối với bà M.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quan điểm của Văn phòng Công chứng Trung Tâm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1349/2015/HĐCN ngày 15/6/2015 giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M được công chứng đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng; Hồ sơ mà các bên đương sự giao nộp cũng đầy đủ theo quy định của Luật Công chứng, không có vi phạm hoặc sai sót nào.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đông Anh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự của người tham gia tố tụng, của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H; Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1349/2015/HĐCN ngày 15/6/2015 giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M là vô hiệu do giả tạo và xử lý hậu quả của việc tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ; căn cứ kết quả thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ việc hỏi tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Ông Ngô Văn H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1349/2015/HĐCN ngày 15/6/2015 giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M, đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, huyện Đông Anh. Đây là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự và Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Đông Anh thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai.

Về tư cách người tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện ban đầu thì ông Ngô Văn H yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1349/2015/HĐCN ngày 15/6/2015 giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M, đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã Nam H, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được công chứng

tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, huyện Đông Anh; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Doãn Phương M với ông Bùi Chí H.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án xác định thửa đất nêu trên bà M đang thế chấp tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Bà M cũng đã ủy quyền cho ông Đỗ Hoàng Đ thực hiện một số công việc liên quan đến hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, hợp đồng ủy quyền được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bùi Hữu D. Nên Tòa án đã đưa Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, ông Đỗ Hoàng Đ, ông Nguyễn Văn D và Văn phòng Công chứng Bùi Hữu D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, ngày 30/6/2021 Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã có xác nhận: Bà Doãn Phương M hiện đã tất toán toàn bộ khoản vay và tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B956357, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01951 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp ngày 15/10/1993 đã sang tên cho bà Doãn Phương M tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Đông Anh ngày 25/6/2015 không còn đảm bảo cho khoản vay nào khác tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn D và bà Doãn Phương M đã ly hôn theo Quyết định số 05/2015/QĐST – HNGĐ ngày 16/01/2015. Ngày 15/6/2015 thì vợ chồng ông H, bà C với bà M mới ký Biên bản thỏa thuận về việc cho mượn tài sản, cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh cung cấp, cũng như văn bản số 1208/VPĐKĐĐHN – CNĐA lập ngày 27/5/2021, thì ngày 19/11/2020 thì ông Đỗ Hoàng Đ là người được bà M ủy quyền đã nộp đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp, ngày **23/11/2020** Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - chi nhánh huyện Đông Anh đã làm thủ tục và chứng nhận đã xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Ngoài ra thì trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, không thể hiện thửa đất này đã chuyển dịch sang cho ông Nguyễn Chí H như trình bày của ông Ngô Văn H.

Như vậy tính đến ngày Tòa án thụ lý vụ án thì nghĩa vụ trả nợ của bà M với Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã hoàn thành; Ông Đ cũng đã thực hiện xong công việc theo ủy quyền của bà M và bà M cũng chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² có địa chỉ tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội cho ông ông Nguyễn Chí H như trình bày của ông Ngô Văn H; Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông D và bà M

không còn là vợ chồng, ông D chỉ ký vào Hợp đồng này với tư cách là người làm chứng.

Ông Ngô Văn H không cung cấp được địa chỉ của ông Nguyễn Chí H nên Tòa án không thể tiến hành ghi lời khai của ông H được, do vậy **không có căn** để đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án này, với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do vậy đến nay Tòa án xác định lại là: Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh; Văn phòng Công chứng Bùi Hữu D, ông Đỗ Hoàng Đ, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Chí H không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho tất cả các đương sự, nhưng bà Doãn Phương M đã cố tình dấu địa chỉ và **liên tục không có mặt tại các phiên tòa** mà không có lý do.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên là đúng quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Do có nhu cầu cần tiền để bà Nguyễn Thị C đi chữa bệnh nên ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C đã thỏa thuận với bà Doãn Phương M để vay 350.000.000 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay này thì ngày 10/6/2015 vợ chồng ông H, bà C cùng bà Doãn phương M đã lập “Biên bản thỏa thuận” về việc cho mượn tài sản (BL 166 – do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh cung cấp kèm theo Công Văn 1028 ngày 27/5/2021). Tại Mục 2 và mục 3 của văn bản thỏa thuận ghi rõ:

“2. Mục đích mượn bìa đỏ: Bên B mượn bìa đỏ của bên A chỉ duy nhất phục vụ mục đích Vay Ngân hàng và dùng vốn để phục vụ kinh doanh của bên B. Ngoài ra bên B không được phép phục vụ mục đích khác như: Bán tài sản, cho bên khác mượn tài sản hoặc các mục đích khác.

3. Thời hạn mượn tài sản: Bên A cho bên B mượn tài sản trong thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Trong thời hạn trên hai bên có phát sinh liên quan đến tài sản thì hai bên phải thỏa thuận lại....”.

Xét thấy:

- Để thực hiện thỏa thuận trên thì ngày 15/6/2015 ông H, bà C cùng bà M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1349/HĐCN, quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm có địa chỉ tại: số nhà 27, tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh. Sau đó ngày

13/7/2015, bà M đã thế chấp nhà đất nêu trên tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh để vay 1.200.000.000 đồng.

Như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1349/HĐCN, quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/6/2015, là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy cho hợp đồng Mượn tài sản (Biên bản thỏa thuận về việc cho mượn tài sản ngày 10/6/2015) giữa ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C với bà Doãn Phương M.

- Sau khi đạt được mục đích vay tiền tại Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh thì bà M đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bỏ mặc cho hậu quả xảy ra, đến tháng 3/2016 do không liên hệ được với bà M, thì Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đã phải thông báo nợ xấu đến cho ông H.

Sau nhiều lần tìm cách liên hệ với bà M để giải quyết việc phát sinh nêu trên theo thỏa thuận ngày 10/6/2015 không được thì ông H đã làm đơn gửi Cơ quan Cảnh sát Điều tra đề tố cáo việc mình bị bà M lừa đảo. Ngày 18/10/2018 thì Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an Thành phố Hà Nội có Văn bản số 496/PC02 – Đ11 Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm và kết luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà C với bà M là quan hệ dân sự nên Cơ quan Cảnh sát Điều tra - Công an Thành phố Hà Nội đã ra Quyết định không khởi tố vụ án. Do vậy ngày 03/9/2020 ông H đã nộp “Đơn ngăn chặn sang tên người thứ ba” tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh (BL 163,164,165).

Như vậy bà Doãn Phương M đã có chủ đích, cố ý lừa dối vợ chồng ông H, bà C từ trước khi ký kết Văn bản thỏa thuận, cũng như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ông Ngô Văn H khởi kiện và đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1349/HĐCN, quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/6/2015, vô hiệu là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2005 cũng như Điều 124 Bộ Luật dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Phương M cùng nhau ký kết biên bản thỏa thuận 10/06/2015, trong đó có nội dung sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02 diện tích 240m² có địa chỉ tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Như vậy cả hai bên đều biết hợp đồng này là giả tạo ngay từ trước khi ký kết để che đậy cho hợp đồng vay tiền. Do vậy lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1349/HĐCN, quyền số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/6/2015, vô hiệu của hai bên là bằng nhau. Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 cũng như Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 đều quy định: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Theo thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận ngày 10/06/2015 thì vợ chồng ông H bà C có vay của bà M 350.000.000 đồng và không có lãi. Do vậy:

- Buộc vợ chồng ông H, bà C phải trả cho bà Doãn Phương M số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

- Buộc bà Doãn Phương M phải trả cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02, có tổng diện tích 555m², có địa chỉ tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B956357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01951 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp lần đầu ngày 15/10/1993 và được hiệu chỉnh lần đầu ngày 26/6/2005, hiệu chỉnh lần thứ hai ngày 25/6/2015.

- Trường hợp bà Doãn Phương M cố tình không giao trả cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nêu trên, thì ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C có quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Đông Anh để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiệu chỉnh lần đầu ngày 26/6/2005.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H được chấp nhận, nên Bà Doãn Phương M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí, Lệ phí Tòa án.

[6]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 và khoản 11 Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 124; Điều 131 Bộ Luật dân sự.

- Điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng Án phí, Lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn H.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1349/HĐCN, quyển số 02/TP/CC - SCC/HĐGD ngày 15/6/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, có trụ sở tại: Số nhà 27 tổ 4 thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội là Vô hiệu do giả tạo.

3. Buộc vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Doãn Phương M số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C không trả hoặc trả không đầy đủ số nợ **350.000.000** (ba trăm năm mươi triệu) đồng cho bà Doãn Phương M thì hàng tháng vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị C còn phải trả tiền lãi trên số nợ chưa thi hành theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ Luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành tại thời điểm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Buộc bà Doãn Phương M phải trả cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 193 tờ bản đồ số 02, có tổng diện tích 555m², có địa chỉ tại thôn Đ, xã N, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B956357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01951 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp lần đầu ngày 15/10/1993 và được hiệu chỉnh lần đầu ngày 26/6/2005, hiệu chỉnh lần thứ hai ngày 25/6/2015.

Trường hợp bà Doãn Phương M cố tình không giao trả cho ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nêu trên, thì ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị C có quyền liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh huyện Đông Anh để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiệu chỉnh lần thứ nhất ngày 26/6/2005.

5. Về án phí: Bà Doãn Phương M phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

- Ông Ngô Văn H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Bà Doãn Phương M có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án liên quan trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND Đông Anh;
- TAND TP. Hà Nội;
- THADS huyện Đông Anh;

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội – Chi nhánh Đông Anh.
- Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Phi Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Phi Hùng